

Department of Building Inspection
1660 Mission Street
San Francisco, CA 94103

DEPARTMENT OF
BUILDING
INSPECTION



Para informes generales llame al 415-558-6088



Printed on recycled paper



Lo Que Debe Usted Saber Sobre Los Edificios De Mampostería No Reforzados

L12



San Francisco Public Library

Government Information Center
San Francisco Public Library
100 Larkin Street 5th Floor
San Francisco, CA 94102

REFERENCE BOOK

Not to be taken from the Library

DEPARTMENT OF
BUILDING
INSPECTION

Department of Building Inspection
1660 Mission Street
San Francisco, CA 94103
415 . 558 . 6088

3 1223 08678 8123

(2.5%) para reforzar los edificios que contengan viviendas de interés social. Los edificios que contengan viviendas muy económicas podrían tener derecho a préstamos con intereses y principal diferidos. Los \$200 millones restantes pueden utilizarse para reforzar las otras clases de UMB. Estos

préstamos conllevan una tasa de interés del 8.5%. Todos los préstamos para la seguridad sísmica se amortizarán en su totalidad en un periodo de 20 años.

A cambio de un préstamo de bajo

interés o diferido, el prestatario debe contraer un convenio reglamentario con la ciudad para garantizar que las unidades reforzadas seguirán siendo de interés social y serán ocupadas por personas de bajos ingresos.

¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los propietarios para con los inquilinos de UMB?

La Junta de Supervisores aprobó una serie de ordenanzas en las cuales se dispusieron los derechos de los inquilinos residenciales de UMB. No hay requisitos legales sobre cómo los propietarios de edificios deban tratar con los inquilinos comerciales.

Antes de iniciar un proyecto de modificaciones contra sismos, se deben dar los siguientes avisos a los inquilinos residenciales.

- 1 Aviso de 90 días
- 2 Aviso de 30 días a inquilinos que deban mudarse
- 3 Aviso de 30 días a inquilinos con derecho a la reducción del alquiler

- 4 Aviso de 24 horas
- 5 Solicitud de asistencia en su idioma
- 6 Declaración jurada sobre los avisos a los inquilinos del UMB y sobre un rótulo para el vestíbulo del UMB.
- 7 Exhibir públicamente el aviso de permiso de construcción otorgado al solicitante.

El no proveer a los inquilinos con los avisos requeridos resultará en la revocación del permiso de construcción y en costosas demoras a los proyectos de modificación.

Los propietarios de UMB tienen varias opciones para el reacomodo de los inquilinos afectados por las modificaciones contra sismos. El propietario puede ofrecerle al inquilino una unidad similar en el mismo edificio o un pago de \$33 por día. Si el propietario opta por que el inquilino permanezca en su unidad durante el periodo de construcción, este último tendrá derecho a una reducción del alquiler debido a la disminución del uso de la unidad.

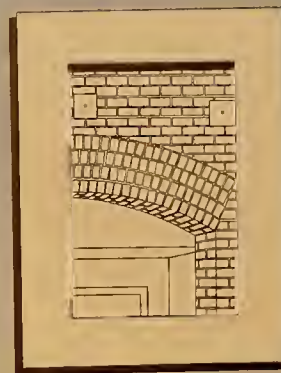
Para mayores informes, favor de revisar el paquete de información al inquilino que está disponible en el Departamento de Inspección de Edificios (DBI) o en el Programa de Préstamos para la Seguridad Sísmica de UMB. El Inspector Inquilinario del Programa de Préstamos para Seguridad Sísmica está disponible para ayudar a los propietarios y a los inquilinos a crear planes de ajustes para estos últimos. Favor de llamar a Ms. Fredia Hall al (415) 554-9891 si desea asistencia.

TENGA EN CUENTA QUE LOS REQUISITOS DE PROTECCIÓN Y AVISO A LOS INQUILINOS SE APLICAN A TODOS LOS PROYECTOS DE MODIFICACIÓN CONTRA SISMIOS, NO SÓLO A LOS PROYECTOS FINANCIADOS CON PRÉSTAMOS DE LA CIUDAD.

¿Con quién debo comunicarme, en caso que necesite más información sobre el programa UMB?

Si desea información técnica acerca de la Ordenanza UMB y los requisitos de permisos y de construcción, favor de comunicarse con el Sr. Charles Ng, Gerente de la División de Seguridad Sísmica al (415) 558-6456. La oficina de la División de Seguridad Sísmica está localizada en la Calle Mission #1660, 6o. piso, San Francisco, CA 94103.

Si tiene preguntas acerca del Programa de Préstamos de Bonos para UMB, favor de llamar a Ms. Kelly Hayden, Administradora del Programa de Préstamos para la Seguridad Sísmica de UMB al (415) 554-9891. La oficina del Programa de Préstamos para la Seguridad Sísmica de UMB se localiza en la Avenida Van Ness #25, Despacho 720, San Francisco, CA 94102



DEPARTMENT OF
BUILDING
INSPECTION

Department of Building Inspection
1660 Mission Street
San Francisco, CA 94103
415 . 558 . 6088

¿Qué es un edificio de mampostería no reforzado (UMB)?

Un edificio de mampostería no reforzado ("UMB") es una edificación, por lo general hecha con ladrillo, que se construyó sin refuerzo. Los UMB se consideran como un riesgo en la eventualidad de un terremoto, puesto que presentan una gran probabilidad de derrumbarse, ya sea porque se desplomen las paredes o todo el edificio.

¿Se requiere reforzar un edificio hecho a base de concreto bajo el programa UMB actual?

Sí. La sección 1503 del Código de Edificios de San Francisco ("SFBC") incluye los edificios no reforzados hechos a base de concreto en la categoría de los UMB.

¿Qué es la Ordenanza UMB? ¿En qué difiere del anterior Programa de Seguridad de Parapetos?

En 1992, la Junta de Supervisores adoptó la Ordenanza Número 225-92 (también conocida como la Ordenanza UMB), la cual requiere que:

- 1 todos los propietarios de los UMB sean notificados de este peligro potencial;
- 2 los propietarios contraten a un ingeniero civil o en estructuras o un

arquitecto acreditado que presente a la ciudad un formulario de inventario del edificio, que identifique la clase de riesgo del mismo UMB;

- 3 todos los propietarios refuerzen las edificaciones para resistir sismos, según los requisitos y plazos señalados por la Ordenanza No. 225-92.

El programa UMB difiere del anterior Programa de Seguridad de Parapetos de 1975 en que este último contempla los requisitos de seguridad del parapeto en el techo de un edificio, mientras que el programa UMB se dirige a la seguridad sísmica del edificio en su totalidad.

¿Qué debo hacer como propietario de un edificio UMB?

Usted debe cumplir con los requisitos de la ordenanza UMB. Primeramente usted necesita contratar a un arquitecto o ingeniero civil o en estructuras acreditado que inspeccione y evalúe el UMB. Después de la inspección, se requiere que éste presente un Formulario de Inventario del edificio, indicando el resultado de su evaluación, ante la División de Seguridad Sísmica del Departamento de Inspección de Edificios. De acuerdo con la definición dada en el SFBC, Capítulo 14, Sección 1404, un arquitecto o ingeniero asignará al edificio un nivel de riesgo que fluctuará entre 1 y 4. Con base en el nivel de riesgo que se le asigne al edificio, el propietario deberá cumplir con la Ordenanza según el plan siguiente.

Nivel de riesgo del edificio	Somete el formulario de inventario a la DBI	Solicite un permiso de construcción con los planos o solicite una demolición	Obtenga un permiso de construcción	Complete los cambios estructurales
1	Feb. 15, 1994	Feb. 15, 1995	Aug. 15, 1995	Aug. 15, 1996
2	Feb. 15, 1994	Aug. 15, 1995	Feb. 15, 1996	Feb. 15, 1998
3	Feb. 15, 1994	Feb. 15, 2001	Feb. 15, 2002	Feb. 15, 2004
4	Feb. 15, 1994	Feb. 15, 2003	Feb. 15, 2004	Feb. 15, 2006

Plan para el Cumplimiento del Programa UMB (Referencia: Tabla Enmendada 14A, SFBC, fechada 13 de septiembre de 1994)

Mi UMB se reforzó anteriormente contra sismos y no sufrió daños en el terremoto de Loma Prieta de 1989. ¿Necesito hacer algo más ahora?

La Ordenanza UMB exime a las edificios que se reforzaron en cumplimiento de los requisitos de la Sección 104(f) del SFBC que entraron en vigor después del 21 de mayo de 1973. Aquellos UMB que fueron reforzados antes del 21 de mayo de 1973 o que no cumplan con las disposiciones de la Sección 104(f) están sujetos a los requisitos de la ordenanza UMB.

¿Qué edificios están exentos del programa UMB?

Las edificios de mampostería no reforzados, ocupados por una sola familia y aquellos departamentos de unidades múltiples con menos de 5 unidades de vivienda o cuartos de huéspedes, que se utilicen solamente con fines residenciales, están exentos de la Ordenanza UMB actual.

¿Si refuerzo mi UMB de acuerdo con la Ordenanza actual, todavía quedará sujeto a nuevos requisitos de modificaciones contra sismos en el futuro?

La intención de la Junta de Supervisores es que, a menos que la seguridad pública así lo requiera, aquellos edificios que se hayan reforzado de conformidad con la Ordenanza no quedarán sujetos a leyes futuras sobre modificaciones obligatorias contra sismos que apruebe la junta.

¿Causan las modificaciones contra sismos el que se tengan que mejorar los sistemas eléctricos, sanitarios y mecánicos en un UMB?

La sección 1406 del capítulo 14 de la SFBC no requiere la modificación de los sistemas eléctricos, sanitarios, mecánicos, de protección contra incendios o de seguridad de la vida que ya hayan cumplido con el código en vigor al momento de su construcción, ni requiere el cumplimiento con los requisitos del capítulo 16 de la SFBC sobre zonas de fuego. Además, las disposiciones de las ordenanzas comerciales y residenciales de conservación de energía no se aplican a los edificios ya modificados

como requiere la Ordenanza UMB, a menos que dichas modificaciones también impliquen un cambio en la ocupación, aumenten el espacio acondicionado o modifiquen los sistemas de alumbrado

o mecánicos. Sin embargo, esta Ordenanza no exime a ningún edificio de cumplir con los requisitos de reglamentos estatales y federales de acceso para los incapacitados.

¿Cuáles edificios están exentos de los requisitos de acceso para los incapacitados?

Los departamentos particulares y los hoteles residenciales de ocupación residencial R-1, sean éstos financiados o no por la Proposición A del 1992, administrada bajo el Programa de Préstamos Sísmicos, están exentos de cumplir con las normas de acceso para los incapacitados en las unidades existentes.

¿Cuáles son las directrices del Departamento sobre el cumplimiento de acceso para los incapacitados?

En casos de trabajos de refuerzo solamente, sin que se modifique la estructura existente, las directrices para el cumplimiento con las normas de acceso para los incapacitados son las siguientes:

- Los departamentos u hoteles residenciales existentes están exentos.
- Para este fin, un hotel residencial se define como un edificio con unidades residenciales de habitaciones para ocupación individual en las cuales se espera que el inquilino permanezca por más de 31 días.
- Los trabajos para fortalecer los techos y cimientos están exentos.
- La instalación del anclaje de tensión de los pisos y el apuntalamiento de las paredes exteriores están exentos.
- En aquellos edificios en que se combine la ocupación residencial con la no residencial, las áreas no residenciales deben cumplir con los requisitos.
- Las unidades comerciales existentes deben cumplir con los requisitos.
- En el caso de adiciones o modificaciones, las áreas renovadas deben cumplir con los requisitos.

¿Tiene fondos disponibles la ciudad para ayudar a los propietarios en la modificación de sus edificios UMB?

Sí. En el 1992, los votantes de San Francisco autorizaron la emisión de \$350 millones en bonos para préstamos a los propietarios de UMB. Se designaron \$150 millones para préstamos de bajo interés

